



CIBLE

Propriétaires bailleurs de :
Locaux d'habitation ou locaux professionnels (locaux à usage de profession libérale non commerciale uniquement)

INTERET

Sécuriser l'investissement locatif de l'assuré et le garantir en cas :
Loyers impayés
Dégradations du bien donné en location
Conflits, litiges
Absence de locataire

CRITERES DE SOUSCRIPTION

1 - L'ASSURE :

L'assuré doit déclarer **sur les 36 derniers mois**,

- Ne pas avoir fait l'objet d'une résiliation de contrat par un assureur précédent suite à sinistre
- Ne pas avoir eu plus d'une procédure judiciaire, relative au bien assuré, au cours des 36 derniers mois

2 - LE BIEN DONNE EN LOCATION :

Le bien doit être,

- Un local d'habitation ou professionnel (locaux dans lesquels s'exercent uniquement une profession libérale non commerciale)
- Situé sur le territoire de la République Française

Ne sont pas garantis, les baux commerciaux, artisanaux, ruraux (immeubles de rapport à usage agricole), les habitations louées à titre de résidence secondaires, les locations saisonnières, les baux conclus entre l'assuré et son conjoint, ses ascendants, descendants ou collatéraux.

3 - LE LOCATAIRE (CONDITIONS A REMPLIR POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE LOYERS IMPAYES):

Si le locataire est entré dans les lieux depuis moins de 6 mois ou postérieurement à la date d'effet, l'assuré doit :

- Contrôler la solvabilité du locataire lors de la signature du bail (cf. § Agrément du locataire)
- Constituer un dossier locataire (cf. § Agrément du locataire)

A défaut, la garantie Loyers impayés ne sera pas acquise en cas de sinistre

Si le locataire est entré dans les lieux depuis 6 mois ou plus lors de la prise d'effet du contrat :

- Le locataire doit être à jour de paiement de ses loyers, charges et taxes à la date de souscription du contrat
- Le locataire ne doit pas avoir fait l'objet d'incident de paiement* ou litige* dans les 12 derniers mois

A défaut, la garantie Loyers impayés ne sera pas acquise en cas de sinistre

- La garantie Loyers impayés prendra effet à l'expiration d'un délai de carence de 3 mois (cf. § Les garanties)



Incident de paiement : tout retard de paiement d'un montant égal ou supérieur à un mois de loyer charges comprises

Litige : réclamation amiable ou judiciaire fait par l'assuré ou contre l'assuré





LES GARANTIES

GARANTIES DE BASES	Garanties / Plafonds	Franchises / Carences
Loyers Impayés	<ul style="list-style-type: none"> ■ 100% du loyer Charges Comprises (C.C.) ■ Plafond par mois : 2000€ ■ Durée d'indemnisation : 24 mois 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Délai de carence (*) de 3 mois si locataire présent depuis >= 6 mois à la date de souscription ■ Franchise : montant du dépôt de garantie, à défaut 2 mois de loyer (*)
OPTIONS	Garanties / Plafonds	Franchises / Carences
Détériorations immobilières imputables au locataire	Frais de travaux : <ul style="list-style-type: none"> ■ 5 fois le loyer mensuel C.C. ■ Plafond par sinistre : 10 000€ 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Franchise : montant du dépôt de garantie, à défaut 2 mois de loyer (*)
	Loyers non perçus pendant travaux : <ul style="list-style-type: none"> ■ 2,5 fois le loyer mensuel C.C ■ Plafond par sinistre : 5000€ 	
Protection juridique	<ul style="list-style-type: none"> ■ Seuil d'intervention: 200 € ■ Prévention et information juridique ■ Aide à la déclaration fiscale ■ Plafond par litige : 100.000€ Dont dépens : 20.000€ ■ Honoraires d'expert : 5% de l'indemnité versée par l'assureur Multirisque Bailleur d'Immeuble. Plafond 20.000€ 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Néant
Vacance locative (pas de locataires entre 2 locations)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 100% du loyer C.C ■ Plafond par mois : 2000€ ■ Durée d'indemnisation : 4 mois 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Délai de carence : 1 mois (2 mois pour les studios, T1 et T1Bis)

**Délai de Carence :**

- Si le locataire est entré dans les lieux depuis 6 mois et plus à la date de souscription du contrat, **la garantie prend effet à l'expiration d'un délai de carence de 3 mois entier**, le mois au cours duquel l'adhésion à l'assurance a été effectuée ne comptant pas. Tout sinistre prenant naissance au cours du délai de carence ne sera pas pris en charge, même si les impayés se poursuivent au-delà de cette période.
- Si le locataire est entré dans les lieux depuis moins de 6 mois à la date de souscription du contrat, la garantie prend effet à la date indiquée aux Conditions Particulières.

Dépôt de garantie : Le règlement est effectué tous les 3 mois. Lors du dernier règlement, le montant du dépôt de garantie perçu par le bailleur sera déduit du règlement ou à défaut (s'il n'a pas été prévu de dépôt de garantie) 2 mois de loyer.





AGREMENT DU LOCATAIRE POUR LA GARANTIE LOYERS IMPAYES

CONDITIONS

ANCIENNETE DU LOCATAIRE A LA DATE D'EFFET DU CONTRAT	
>= 6 mois	< 6 mois (ou entrée dans les lieux après la prise d'effet)
<p>Lors de la prise d'effet du contrat, le locataire doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Etre à jour de paiement des loyers et charges ■ N'avoir fait l'objet d'aucun incident de paiement ou litige dans les 12 derniers mois 	<p>Lors de la signature du contrat de bail, l'assuré doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Récupérer une liste de documents auprès de son locataire pour la constitution d'un dossier locataire (les justificatifs demandés seront à fournir en cas de sinistre) ■ Vérifier la solvabilité du locataire

DOSSIER LOCATAIRE

La constitution du dossier est impérative lors de la souscription du contrat (ou lors de la signature du contrat de bail si elle est postérieure à la date d'effet) sauf si le locataire est en place depuis plus de 6 mois à la date de souscription du contrat.

En cas de sinistre, s'il est produit un dossier incomplet, la garantie loyers impayés ne sera pas acquise

Situation du locataire	Pièces à fournir
Quelque soit la situation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Une fiche de renseignements (nom, prénom, adresse...) (*) ■ Une copie de la pièce d'identité du locataire ■ Une attestation d'assurance multirisque habitation ■ Un RIB
Salarié	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bulletins de salaire des 3 derniers mois ainsi que ceux de son conjoint, concubin, partenaire (si pacte civil de solidarité) ou co-locataire(s)
Retraité < 3 ans	<ul style="list-style-type: none"> ■ Notification de droits remise par la caisse de retraite
Retraités >= 3 ans	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2 derniers avis d'imposition sur le revenu
Non salarié et salariés rémunérés à la commission	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2 derniers avis d'imposition sur le revenu

(*) : Fiche de renseignements : intégrée dans le dossier locataire transmis par Novélia avec les Conditions Particulières du contrat.





VERIFICATION DE LA SOLVABILITE DU LOCATAIRE

Lors de la prise d'effet du bail, le propriétaire doit s'assurer que le montant du loyer ne représente pas une charge trop importante pour le locataire dans les proportions suivantes (sauf si le locataire est en place depuis plus de 6 mois à la date de souscription du contrat):

Montant du loyer charges comprises en % du revenu net global (*)	Solvabilité	Cauton solidaire
<= 33%	■ Solvabilité acquise sans conditions	Une caution solidaire est requise dans les cas suivants : ■ Salariés en CDD ■ Salariés en CDI en période d'essai ■ Etudiants ■ Loyer charges comprises représente entre 33 et 50% du revenu net mensuel
Entre 33% et 50%	■ Solvabilité acquise sous réserve de caution solidaire	
> 50%	■ Solvabilité non acquise (sauf cas particulier des étudiants)	

(*) **Le revenu net global** représente le cumul des ressources nettes mensuelles dont dispose le locataire (salaires nets, pensions, allocations, revenus divers...)

Au revenu net global mensuel du locataire, ajouter ceux de :

- son conjoint,
- son concubin (**dans le cas où celui-ci est mentionné au contrat de bail uniquement**)
- son partenaire s'il a conclu un pacte civil de solidarité,
- son (ses) colocataire(s)

La personne qui se porte **caution solidaire** devra fournir les mêmes justificatifs (cf. § Dossier locataire) et devra remplir les mêmes conditions de solvabilité que le locataire.

- montant du loyer charges comprises <=33% du revenu net global
- ajouter au revenu net mensuel de la personne qui se porte caution, les revenus de son conjoint (ou partenaire pacsé)

En cas de sinistre, la garantie ne sera pas acquise si la solvabilité du locataire vérifiée lors de la signature du bail apparaît comme insuffisante ou s'il n'a pas été fourni de caution solidaire lorsque celle-ci est requise.

